

新屯門中心業主立案法團  
第十二屆管理委員會第七次常務會議  
會議紀錄

日期：2024年4月19日(星期五)  
會議開始時間：晚上8時30分  
會議地點：新屯門中心L3自修室  
出席委員：朱鉅唐先生(主席)  
溫偉強先生(秘書)  
俞偉華女士(司庫)  
黃嘉文女士  
葉沛強先生  
張瀚文先生  
張德偉先生  
盧巧翠女士  
陳錦玲女士  
請假委員：江月萍女士  
物業及設施經理：吳耀成先生  
物業主任：李健勤先生(記錄人)  
工程服務主任：麥偉傑先生

註釋：

- 1) 新屯門中心業主立案法團：(下稱「法團」)
- 2) 新屯門中心管理處：「啟勝管理服務有限公司」(下稱「服務處」)

服務處李健勤先生表示，由於是次會議共有 8 項議程並涉及 37 間承辦商，故向現場各委員查詢是否需申報利益，如有需要可即時填寫利益申報表格並於稍後甄選承辦商時放棄投票。有關承辦商如下:-

#### **議程 1.1 議決新屯門中心清潔服務合約**

- 張記環保有限公司
- 誠信清潔服務公司
- 增力服務有限公司 (\*新鴻基集團成員)
- 凱聯環保服務有限公司
- 碧瑤清潔服務有限公司
- 惠康環境服務有限公司
- 天美高控股有限公司
- 栢麗服務有限公司
- 羅氏清潔服務有限公司
- ISS Facility Services Ltd

#### **議程 1.2 議決新屯門中心泳池保養連救生員服務合約**

- 躍動協會(香港)有限公司
- 偉一泳池管理有限公司
- 利華泳池管理及保養有限公司
- 一誠泳池管理有限公司
- 信倡服務有限公司
- 穎璦香港有限公司
- 信日泳池管理有限公司
- 長豐服務有限公司
- 佳駿泳池工程有限公司

#### **泳池設施維修**

- 錢坤工程有限公司
- 合益工程有限公司
- 美豐行工程服務有限公司
- 信昌工程公司
- Unionpac Limited
- 永豐工程發展有限公司
- 怡保工程有限公司
- 增力有限公司 (\*新鴻基集團成員)

#### **議程 1.3 議決新屯門中心法律顧問服務合約**

- 禰氏律師行
- 鍾沛林律師行
- 李陳鄭律師行

#### **議程 1.5 議決第 7 座天台通訊設備發射站續約事宜**

- 中國移動香港有限公司

#### **議程 1.6 議決第 10 座天台通訊設備發射站續約事宜**

- SmarTone Mobile Communications Limited (\*新鴻基集團成員)

#### **議程 1.7 議決第 10 座天台九巴對講機裝置續約事宜**

- 九龍巴士(一九三三)有限公司

#### **議程 2.1 議決消防年檢後執修工程**

- 增力有限公司 (\*新鴻基集團成員)
- 威臨施工程有限公司
- 集寶香港有限公司

#### **議程 2.2 議決維修 S2 走火梯工程**

- 增力有限公司 (\*新鴻基集團成員)
- 集寶香港有限公司
- 江森自控香港有限公司
- 順通電機工程有限公司

由於席上並無委員表示需就上述回標之承辦商申報利益關係，故進入議程 1.1。

## 議程 1.1 - 議決新屯門中心清潔服務合約

服務處李健勤先生匯報，屋苑現時的清潔服務承辦商為「張記」，合約將於 2024 年 5 月 31 日屆滿。服務處就上述合約於 2024 年 3 月 22 日進行公開招標程序，於 2024 年 3 月 27 日安排承辦商進行實地視察，共有 3 間承辦商出席；至 4 月 5 日截止投標，共有 7 間承辦商回標；服務處亦於 2024 年 4 月 6 日向各承辦商發出議價要求，於 4 月 10 日下午 5 時正截止；報價分析詳情如下：

(合約期為1年，由2024年6月1日至2025年5月31日)									
回標清潔承辦商	每月收費			每月收費 (議價後)			合約總額 (住宅+公眾地方) (f) x 12	議價後 減幅(每月) (e) - (f)	與最低報價 相差 (%)
	(a)	(b)	(a)+(b)=(c)	(d)	(e)	(d)+(e)=(f)			
	住宅及 住宅公共地方	屋苑公共地方	總額	住宅及 住宅公共地方	屋苑公共地方	總額			
1 張記環保有限公司	HK\$ 377,350	HK\$ 61,650	<b>HK\$ 439,000</b>	HK\$ 377,350	HK\$ 61,650	<b>HK\$ 439,000</b>	<b>HK\$5,268,000</b>	維持不變	-
2 誠信清潔服務公司	HK\$ 475,805	HK\$ 79,570	<b>HK\$ 555,375</b>	HK\$ 475,805	HK\$ 79,570	<b>HK\$ 555,375</b>	<b>HK\$6,664,500</b>	維持不變	26.51%
3 增力服務有限公司*	HK\$ 484,500	HK\$ 85,500	<b>HK\$ 570,000</b>	HK\$ 484,500	HK\$ 85,500	<b>HK\$ 570,000</b>	<b>HK\$6,840,000</b>	維持不變	29.84%
4 凱聯環保服務有限公司	HK\$ 512,155	HK\$ 85,195	<b>HK\$ 597,350</b>	HK\$ 501,009	HK\$ 83,341	<b>HK\$ 584,350</b>	<b>HK\$7,012,200</b>	(\$11,146)	33.11%
5 碧瑤清潔服務有限公司	HK\$ 530,747	HK\$ 81,926	<b>HK\$ 612,673</b>	HK\$ 530,747	HK\$ 81,926	<b>HK\$ 612,673</b>	<b>HK\$7,352,076</b>	維持不變	39.56%
6 惠康環境服務有限公司	HK\$ 495,000	HK\$ 130,000	<b>HK\$ 625,000</b>	HK\$ 495,000	HK\$ 130,000	<b>HK\$ 625,000</b>	<b>HK\$7,500,000</b>	維持不變	42.37%
7 天美高控股有限公司	HK\$ 559,366	HK\$ 94,134	<b>HK\$ 653,500</b>	HK\$ 557,654	HK\$ 93,846	<b>HK\$ 651,500</b>	<b>HK\$7,818,000</b>	(\$1,712)	48.41%
8 栢麗服務有限公司	人手不足，拒絕報價								
9 羅氏清潔服務有限公司	人手不足，拒絕報價								
10 ISS Facility Services Ltd	人手不足，拒絕報價								

(\*新鴻基地產集團成員)

比較各承辦商之回標價，最低報價為「張記」，收費為每月港幣\$439,000，新報價與上年度比較維持不變。合約要求清潔工人總數為 18 人，包括監督 1 人、科文 1 人，大樓清潔員 10 人，外圍及運送垃圾 6 人；承辦商需要為員工提供符合法定最低工資要求的薪金；若屋苑發生事故需要 45 分鐘內提供支援。屋苑公共地方之合約費用 (每月港幣\$61,650) 會與商場業主攤分 (住宅佔 75% 及商場 25%)，因此住宅每月需支付之實際支出為每月港幣\$423,588。服務處於 2024 年 4 月 11 日與最低報價的 3 間承辦商會面，「張記」表示會於每年 4 月至 11 月附送多一次滅蟲服務及每月以港幣\$2,000 現金回贈屋苑以增加滅鼠器作為新合約的增值服務。

主席朱鉅唐先生表示，「張記」於去年曾有一宗訴訟案件，案件涉及「張記」一名鄭姓前監督騙取公司薪金而被定罪。服務處就此曾書面向「張記」作出查詢，獲回覆指事件只屬「張記」內部糾紛，並沒有引致屋苑有任何損失，而詳細內容則不便透露。據悉涉案人士是以較低的薪酬聘用清潔工人，並將其委派到本屋苑工作，繼而以相對較高的薪酬向「張記」申領薪金，騙取差額而獲取利益。雖然屋苑在事件上並無實際損失，惟「張記」前員工確曾觸犯詐騙行為，委員們於選擇承辦商時應加以考慮。

秘書溫偉強先生向服務處查詢監管清潔工出勤的做法。服務處李健勤先生表示，清潔員於每日上落班時需要到控制室打咭及簽到，工咭即由當值保安員向清潔員逐一派發，以防止出現代人打咭的情況，如承辦商有人手不足即按合約罰則於月結時扣取罰金。此外，服務處亦會定時作突擊巡查，若當值清潔員未有依時報到亦會按合約罰則於月結時扣取罰金。

委員葉沛強先生查詢如何防止清潔承辦商聘用非法外勞。服務處李健勤先生表示，每當清潔承辦商有新員工到場時 (如: 替更、支援組)，均會要求對方出示有效身份證作登記。此外，「啟勝」總公司亦會派員到場作突擊巡查。

秘書溫偉強先生表示接獲不少居民投訴「張記」服務質素下降。司庫俞偉華女士表示第7、8座後園清潔未如理想，要求服務處跟進。服務處李健勤先生表示，「張記」近來的工作表現實在是未如理想，特別是前監督何先生於去年離職後，工作表現每況愈下，由本年初至今已經3次更換監督人選，現任監督張先生上任只有約一個月，工作表現平平。

秘書溫偉強先生表示，「張記」的工作表現實在強差人意，其原因在於清潔監督監管不力，亦有個別清潔員表現未如理想所致。若工作表現問題在於員工本身，而更換清潔公司後仍然會保留大部份原有員工，更換清潔公司亦未必能提高清潔服務質素。加上第二標「誠信」的報價與「張記」相距很遠（相差港幣\$1,396,500/年），無奈地只能選擇「張記」。建議服務處日後可加派人手監察「張記」，例如增派人手作日常巡查，提高罰金，並加密與「張記」管理層會面，以督促「張記」提升工作表現。委員陳錦玲女士表示會選擇更換清潔承辦商，希望能提升清潔服務質素。

各委員議決清潔服務合約承辦商。（合約期：2024年6月1日至2025年5月31日）

議決清潔服務合約承辦商。 (合約期：2024年6月1日至2025年5月31日)		票數	議決結果
張記環保有限公司	秘書溫偉強先生、委員黃嘉文女士、 葉沛強先生、張瀚文先生、 張德偉先生、盧巧翠女士	6 票	<b>通過由「張記」 承辦清潔服務合 約。</b>
誠信清潔服務有限公司	委員陳錦玲女士	1 票	
棄權	主席朱鉅唐先生、司庫俞偉華女士	2 票	

經各委員議決後，通過由「張記」承辦「清潔服務合約」，合約期由2024年6月1日至2025年5月31日，合約總金額為港幣\$5,268,000。

## 議程 1.2 - 議決新屯門中心泳池保養連救生員服務合約

服務處李健勤先生表示，服務處就上述合約於 2024 年 3 月 22 日進行公開招標程序，至 4 月 5 日截止投標，共有 9 間承辦商回標；服務處亦於 2024 年 4 月 6 日向各承辦商發出議價要求，於 4 月 10 日下午 5 時正截止；報價分析詳情如下：

開放時段	報價 (議價後)								
	躍動協會	偉一	利華	一誠泳池	信倡	穎瑾	信日	長豐	佳駿泳池
開放4個月	\$260,000	\$283,600	\$286,120	\$288,000	\$295,622	\$310,953	\$332,000	\$369,000	\$527,200
開放3個月	\$196,800	\$212,700	\$215,350	\$216,000	\$222,468	\$232,773	\$258,000	\$276,000	\$394,800
開放2個月	\$130,000	\$141,800	\$143,767	\$144,000	\$148,311	\$155,334	\$188,000	\$184,000	\$386,000
開放1個月	\$78,000	\$70,900	\$72,185	\$72,000	\$73,154	\$76,926	\$98,000	\$92,000	\$191,100

服務處於 4 月 11 日與最低報價的 4 間承辦商會面，了解其背景及所提供的服務，詳細如下。

	躍動協會	偉一	利華	一誠泳池
工作經驗	私人屋苑	私人屋苑	本苑2019年承辦商	私人屋苑
救生員質素	-全職救生員具5年經驗 -承諾提供最少一名全職救生員駐場	- 7成員工為全職救生員 -承諾提供最少一名全職救生員駐場	- 8成員工為全職救生員 -承諾提供最少一名全職救生員駐場	-聘用退休康文署救生員 -全職救生員具5年經驗 -承諾提供最少一名全職救生員駐場
救生員監管	- 小組編制，以手機群組定時報更 - 主管每星期突擊巡查 - 要求當值救生員於泳池當眼處展示有效證件	- 以獎賞制鼓勵救生員 - 以6人小組編制，4名全職員工，2名替補 - 主管每月2次突擊巡查	- 以獎賞制鼓勵救生員 - 主管每月突擊巡查	- 救生員定時向主管報更 - 每月進行拯溺訓練
人手支援	30分鐘內替補人手	1小時內替補人手	1.5小時內替補人手	30分鐘內替補人手
增值服務	- 提供2次水上活動(如:嘉年華、游泳體驗班) - 提供浮具予初學泳客			

服務處李健勤先生表示，工程部已就泳池設施作檢查及評估，發現有以下 3 項維修必需進行才可以將泳池開放。

- 1.) 泳池燈柱更換戶外 LED 泛光燈工程
- 2.) 泳池更換企身牆磚及重鋪防水層工程
- 3.) 泳池磁磚掃口工程

服務處已就上述 3 項維修工程索取維修報價，報價分析如下。

項目一) 泳池燈柱更換戶外 LED 泛光燈工程

承辦商		金額
1	錢坤工程有限公司	\$86,000
2	合益工程有限公司	\$89,500
3	美豐行工程服務有限公司	\$103,720
4	信昌工程公司	\$125,000
5	Unionpac Limited	\$200,000
6	永豐工程發展有限公司	\$240,000

備註:

1. 拆除及更換 5 柱共 15 套 LED 泛光燈及更換 6 呎 x 2 呎不銹鋼支架連 4 套 LED 泛光燈。
2. 承辦商需提交有效的固定電力裝置證明書 (WR1A)。
3. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。

項目二) 泳池更換企身牆磚及重鋪防水層工程

承辦商		金額
1	錢坤工程有限公司	\$95,000
2	永豐工程發展有限公司	\$196,000
3	美豐行工程服務有限公司	\$196,900
4	怡保工程有限公司	\$261,000
5	合益工程有限公司	\$385,000
6	信昌工程公司	\$420,000

備註:

1. 維修泳池邊企身牆防水 (由池邊至向下 5 件瓦片)，約 70 平方米。
2. 承辦商需打鑿後塗上防水黑膠。
3. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。

項目三) 泳池磁磚掃口工程

承辦商		金額
1	錢坤工程有限公司	\$85,000
2	怡保工程有限公司	\$97,500
3	永豐工程發展有限公司	\$137,700
4	增力有限公司 *	\$144,000
5	合益工程有限公司	\$235,000
6	美豐行工程服務有限公司	\$237,500
7	信昌工程公司	\$250,000
8	Unionpac Limited	\$265,000

\* 新鴻基地產集團成員

備註:

1. 為泳池 (包括: 成人池及兒童池) 磁磚進行掃口工程 (約 765 平方米)。
2. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。

## 議題：議決泳池維修項目

委員黃嘉文女士查詢，若泳池暫停開放能否先暫緩上述各項維修。服務處李健勤先生表示，服務處於早前發現 L3 層商舖有天花滴水出現，經檢查後發現是雨水/池水經泳池邊滲漏至 L3 層商場天花，因此泳池更換企身牆磚及重鋪防水層工程（項目二）有迫切性，若泳池暫停開放仍需要進行維修，而另外兩項維修則可以暫緩。

主席朱鉅唐先生查詢，就泳池燈柱更換戶外 LED 泛光燈工程（項目一），當中近兒童池的一組不銹鋼支架連 4 套 LED 泛光燈能否改為以一組同等亮度的 LED 燈取代，以降低工程成本。服務處麥偉傑先生表示，於早前已就此向最低報價承辦商「錢坤」查詢，若調整上述工作能節省約港幣 \$5,000。

各委員議決由「錢坤工程有限公司」承辦項目一至三共 3 項泳池維修工程。

議決由「錢坤工程有限公司」承辦項目一至三共 3 項泳池維修工程		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	<b>議決由「錢坤工程有限公司」承辦項目一至三共 3 項泳池維修工程</b>
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，「錢坤工程有限公司」承辦項目一至三共 3 項泳池維修工程，金額合共為港幣 \$266,000-。

後記：本處於會議後聯絡「錢坤」提出議價，獲覆同意將 3 項維修工程合共港幣 \$266,000，調整至港幣 \$246,000，而相關費用會於屋苑儲備基金帳戶支出。

## 議題：議決泳池開放日期、時間及收費

服務處李健勤先生表示，就泳池開放日期，屋苑由 2016 至 2019 年均開放 7 月 1 日至 8 月 31 日，2020 至 2022 年因「2019 冠狀病毒病」疫情關係暫停開放，2023 年由於回標價格偏高，按問卷調查結果決定暫停開放。按屋苑過往經驗，泳池開放時間及收費如下：

### 泳池開放時間及收費

(一) 開放時間	第一節	第二節	第三節	第四節
星期一至星期五	關閉	關閉	14:00-17:30	18:30-21:30
星期六、日及公眾假期	08:30-11:00	12:00-14:30	15:00-17:30	18:30-21:30

(二) 入場費 - 繁忙時段	成人	小童/長者
	(每節收費)	(每節收費)
星期一至星期五	HK\$15.00	HK\$7.50
星期六、日及公眾假期	HK\$18.00	HK\$9.00

\*\*\* 小童需為 12 歲或以下人士；長者須為 65 歲或以上人士。

主席朱鉅唐先生查詢過往泳池的使用量。服務處李健勤先生表示，參考 2017 至 2019 年記錄，開放泳池兩個月平均售出約 2,000 張門票，收入平均約港幣\$27,000/年，平均每日有 30 多人使用，當中晚間時段使用率較高。

### 泳池收入

年份	售票	收入
2017 年	約 2,234 張	約 \$31,681
2018 年	約 1,763 張	約 \$24,676
2019 年	約 2,196 張	約 \$26,616

主席朱鉅唐先生建議泳池開放日期為 2024 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，而收費及每日開放時段維持不變。

各委員議決泳池開放日期為 2024 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，收費及每日開放時段維持不變。

議決泳池開放日期為 2024 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，收費及每日開放時段維持不變		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過泳池開放日期為 2024 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，收費及每日開放時段維持不變。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過泳池開放日期為 2024 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，收費及每日開放時段維持不變。

### 議題：議決泳池保養連救生員服務承辦商

服務處李健勤先生表示，就泳池開放兩個月而言，最低報價承辦商為「躍動協會」，費用為港幣 \$130,000/兩個月，而其他承辦商報價分別為「偉一」(\$141,800/兩個月)、「利華」(\$143,767/兩個月)、「一誠泳池」(\$144,000/兩個月)。最低報價的 4 間承辦商收費相距不遠，建議除了考慮價格外，亦需要考慮承辦商的服務質素。

委員陳錦玲女士表示非常關注救生員的表現，以往的承辦商往往提供兼職的救生員，而兼職救生員的個人紀律操守往往會較差，時有發現當值時睡覺、玩手機等情況，提醒委員們需要慎重考慮。服務處李健勤先生表示，於 2016 至 2018 年的救生員服務承辦商為「穎瑾」，至 2019 年管委會考慮到「穎瑾」的救生員表現較差，故改為選擇「利華」。而「利華」於 2019 年的服務表現平平。

服務處李健勤先生表示，於 4 月 11 日與 4 間承辦商的會面中，服務處及出席的管委會委員均要求承辦商講解其救生員的履歷及對員工的監管方法。上述 4 間承辦商於會面時均承諾能提供最少一名具 5 年經驗的全職救生員駐場；「躍動協會」及「偉一」均表示會將救生員以 4 – 6 人小組編制，由主管作突擊巡查以監管員工表現。「躍動協會」更表示會以手機群組定時向服務處

報更，以確保救生員出勤準時，而「利華」及「一誠泳池」未有提及相關措施。比較 4 間承辦商，「躍動協會」承諾提供的監管機制較為完善。

此外，按照現時法例要求，無論泳客多寡，於泳池開放期間，要有不少於 2 名合資格救生員當值。當值救生員必須坐上救生更台觀察泳客安全不得擅自離開崗位，除非有另一合資格救生員接替崗位；另一名救生員須在泳池面四周巡邏監察及預防有潛在危險的活動。因此，若於當值期間救生員有要事/身體不適而需要離開崗位，必需要有另一名救生員接替。「躍動協會」及「一誠泳池」於會面時均表示能於 30 分鐘內提供支援，而「偉一」為 1 小時內、「利華」為 1.5 小時內。比較 4 間承辦商，「躍動協會」承諾提供的支援較快。而按照標書要求，假若因救生員人數不足而需要關閉泳池，將會按合約罰則扣取罰金。

服務處李健勤先生表示，就增值服務方面，「躍動協會」表示可額外提供兩次水上活動及提供浮具於泳客使用，另外 3 間承辦商則沒有提供額外的增值服務。比較 4 間承辦商，「躍動協會」為最低報價，具相關工作經驗，亦能提供額外增值服務，建議優先考慮。

各委員議決由「躍動協會(香港)有限公司」承辦泳池保養連救生員服務合約。

議決由「躍動協會(香港)有限公司」承辦泳池保養連救生員服務合約		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過議決由「躍動協會(香港)有限公司」承辦泳池保養連救生員服務合約。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「躍動協會(香港)有限公司」承辦泳池保養連救生員服務合約，泳池開放日期為 2024 年 7 月 1 日至 8 月 31 日，合約金額為港幣\$130,000-。

### 議程 1.3 - 議決法律顧問服務合約 (5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日)

律師行	口頭法律諮詢	律師會面諮詢	書面法律意見	律師信	出席會議	合約金額(HKS)
1 禰氏律師行	無限次	無限次	無限次	無限次	1)出席3次週年大會 2)每次不多於4小時 (包括:星期六、日及公眾假期)	HK\$28,000
2 鍾沛林律師行	無限次	無限次	只提供口頭法律意見 (書面回覆, 按個別情況收費)	1) 上限15封(只限一般管理費/維修費 催繳信) 2) 上限10封(只限一般性違反大廈公契 條款的律師信) 3) 其後每封收費按案件而定	1) 免費出席業主大會、特別業主大會 或管理委員會會議(共1次) 2) 每次不多於4小時或午夜12時 (逾時設額外收費)	HK\$39,050
3 李陳鄭律師行	不多於20小時		只提供口頭法律意見 (書面回覆, 按個別情況收費)	1) 上限10封(只限一般管理費/維修費 催繳信/一般性違反大廈公契 條款的律師信) 2) 其後每封收費按案件而定	1) 出席業主大會、特別業主大會 或管理委員會會議, 不多於3小時 (每次 \$9,000)	HK\$12,000

服務處李健勤先生表示, 屋苑 2023/24 年度的法律顧問服務合約由「禰氏律師行」以 HK\$28,000 承辦, 將於 2024 年 4 月 30 日到期。服務處於 2024 年 3 月 10 日向 5 間律師行發出邀請報價, 最低報價之承辦商為「禰氏律師行」, 回標價為港幣\$28,000, 新合約報價與去年相同。第 2 低報價之承辦商為「鍾沛林律師行」, 回標價為港幣\$39,050, 其服務設有發出律師信的限額。

服務處李健勤先生續稱, 根據 2023 年 4 月至 2024 年 3 月 (過往的 1 年) 記錄, 新屯門中心共向「禰氏律師行」要求提供 10 次書面法律意見及 180 封律師信, 平均每月 16 次 (包括催繳管理費律師信)。而根據標書內容, 律師行需提供不限次數之電話法律諮詢服務、不限次數於辦公時間內預約到律師行與律師會面諮詢法律意見、於合約期內提供無限次書面法律意見文件、提供不限次數之發出律師信、以及出席法團業主周年大會、特別業主大會及法團管理委員會會議各一次, 每次不多於 4 小時。由於本苑過往發出律師信數量較多, 而只有「禰氏律師行」能提供無限次發出律師信之服務, 故建議選用「禰氏律師行」。

各委員議決「法律顧問服務合約」之承辦商。(合約期: 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日)

議決法律顧問服務合約之承辦商。 (合約期: 2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日)		票數	議決結果
禰氏律師行	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、 司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、 葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、 盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	<b>通過由「禰氏律師行」承 辦法律顧問服務合約 (2024 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日)。</b>
鍾沛林律師行	/	0 票	
李陳鄭律師行	/	0 票	

經各委員議決後, 通過由「禰氏律師行」承辦「法律顧問服務合約」, 合約期由 2023 年 5 月 1 日至 2024 年 4 月 30 日, 合約總金額為 HK\$28,000。

### 議程 1.4 - 議決 L2 天橋勘測顧問工程合約

服務處李健勤先生表示, 服務處就上述工程合約於 2024 年 3 月 22 日進行公開招標程序, 至 4 月 5 日截止投標, 然而於限期內並沒有承辦商投標, 故需要重新進行招標, 留待下一次會議續議。

主席朱鉅唐先生查詢沒有承辦商投標的原因。服務處麥偉傑先生表示, 上述工程合約招標以公開招標形式進行, 廣告刊登於「樓宇通」網站, 此外亦已通知「啟勝」的認可承辦商參與投標, 可惜截至限期前仍未有承辦商參與。服務處會嘗試在坊間尋找其他承辦商參與投標。

### 議程 1.5 - 議決第 7 座天台通訊設備發射站續約事宜

服務處李健勤先生表示，屋苑與電訊商「中國移動香港有限公司」(下稱「中移動」)的租賃務合約，將於 2024 年 4 月 30 日屆滿，現有合約金額為港幣\$19,500/每月，新合約調整如下。

	合約期	月費	天線數目	平均每支收益	合約總收益
原有合約	2020 年 5 月 1 日 至 2024 年 4 月 30 日 (4 年)	HK\$19,500	5	\$3,900/支	HK\$936,000
新合約	2024 年 5 月 1 日 至 2028 年 4 月 30 日 (4 年)	HK\$31,000 (+\$11,500)	8	\$3,875/支	HK\$1,488,000

服務處李健勤先生續稱，「中移動」曾於 2022 年 6 月提出調整新合約加裝 3 支天線 (港幣\$21,000/月)，經 2022 年 6 月 24 日常務會議商討後未能獲得通過。經服務處與「中移動」反映後，中移動曾提出新合約價調升至港幣\$22,500/月，經 2023 年 3 月 10 日常務會議商討後亦未能獲得通過。及後，「中移動」提出新方案，由 5 支天線增加至 8 支，合約價由港幣\$19,500/月調整至港幣\$31,000/月，現續議有關議題。

主席朱鉅唐先生表示，續上一次會議，由於接獲居民反映指對大廈天台設備的輻射水平感到疑慮，故已指示服務處聯絡「通訊事務管理局」到屋苑各座頂層單位量度輻射指標，測量結果顯示在各測量點的輻射水平均符合標準，現有的裝置亦符合法例要求，相信能釋除居民疑慮。

#### 各委員議決第 7 座天台通訊設備發射站續約事宜

(合約期: 2024 年 5 月 1 日至 2028 年 4 月 30 日, 4 年)

議決第 7 座天台通訊設備發射站續約事宜		票數	議決結果
贊成	司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、 葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、 盧巧翠女士、陳錦玲女士	7 票	通過贊成就第 7 座天台通訊設備發射站與「中移動」續約 4 年
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生	2 票	

經各委員議決後，通過與電訊商「中國移動香港有限公司」以港幣\$31,000/月續約 4 年，合約總收益為港幣\$1,488,000。

## 議程 1.6 - 議決第 10 座天台通訊設備發射站續約事宜

服務處李健勤先生表示，屋苑與電訊商「SmarTone Mobile Communications Limited \*」(下稱「SmarTone」) 的租賃合約，將於 2024 年 4 月 30 日屆滿，現有合約金額為港幣\$15,000/每月，新合約調整如下。

	合約期	月費	天線數目	平均每支收益	合約總收益
原有合約	2022 年 5 月 1 日 至 2024 年 4 月 30 日 (2 年)	HK\$15,000	7	\$2,143/支	HK\$360,000
新合約	2024 年 5 月 1 日 至 2027 年 4 月 30 日 (3 年)	HK\$14,000	4	\$3,500/支	HK\$504,000

\* 新鴻基集團成員

服務處李健勤先生表示，新合約會將天線數目由 7 支調整至 4 支，合約期為 3 年。上述新合約內容與同為出租予「SmarTone」的第 1 座天台通訊設備的租賃合約相同。

主席朱鉅唐先生表示，新合約每支天線的平均收益由港幣\$2,143 調整至港幣\$3,500，價格略低於第 7 座(港幣\$3,875/支)，但考慮到兩份合約的年期有所不同，有些微價格差異屬合理。考慮到屋苑財政緊拙，而上述合約能為屋苑帶來穩定收入，委員們應慎重考慮。

各委員議決第 10 座天台通訊設備發射站續約事宜

(合約期: 2024 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日, 3 年)

議決第 10 座天台通訊設備發射站續約事宜		票數	議決結果
贊成	秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、 委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、 張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	8 票	<b>通過贊成就第 10 座天台 通訊設備發射站與 「SmarTone」續約 3 年</b>
反對	/	0 票	
棄權	主席朱鉅唐先生、	1 票	

經各委員議決後，通過與電訊商「SmarTone Mobile Communications Limited」以港幣\$14,000/月續約 3 年，合約總收益為港幣\$504,000。

### 議程 1.7 - 議決第 10 座天台九巴對講機裝置續約事宜

服務處李健勤先生表示，屋苑與「九龍巴士(一九三三)有限公司」(下稱「九巴」) 的第 10 座天台對講機裝置的租賃合約將於 2024 年 5 月 31 日屆滿。「九巴」同意新合約月費維持不變，繼續租用兩年。

	合約期	月費	合約總收益
原有合約	2022 年 6 月 1 日 至 2024 年 5 月 31 日 (2 年)	HK\$4,728	HK\$113,472
新合約	2024 年 6 月 1 日 至 2026 年 5 月 31 日 (2 年)	HK\$4,728	HK\$113,472

服務處李健勤先生表示，上述裝置用作協助「九巴」公共巴士的對講機運作，設於第 10 座頂層樓梯的天花位置，對居民不會造成影響。秘書溫偉強先生表示，公共巴士運輸服務有助市民日常起居，而上述合約亦有助屋苑增加額外穩定收入，贊成續約。

各委員議決第 10 座天台九巴對講機裝置續約事宜

(合約期: 2024 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日, 2 年)

議決第 10 座天台九巴對講機裝置續約事宜		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過贊成就第 10 座天台對講機裝置與「九巴」續約 2 年
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過與承辦商「九龍巴士(一九三三)有限公司」以港幣\$4,728/月續約 2 年，合約總收益為港幣\$113,472。

### 議程 1.8 - 議決新屯門中心第 1 至 10 座升降機及穿梭升降機保養服務合約

服務處李健勤先生表示，服務處就上述工程合約於 2024 年 3 月 22 日進行公開招標程序，至 4 月 5 日截止投標，然而於限期內並沒有承辦商投標，故需要重新進行招標，留待下一次會議續議。

## 議程 2-其他事項

### 議程 2.1 - 議決消防年檢後執修工程

服務處李健勤先生表示，消防服務保養商「集寶」於年檢後發現屋苑有部份消防設施已損壞，需要按法例要求進行維修。服務處就此於 2024 年 4 月 2 日進行公開招標程序，於 2024 年 4 月 19 日截止投標，共有 3 間承辦商回標，報價分析詳情如下。

承辦商	金額
1 增力有限公司 *	\$321,240
2 威臨施工程有限公司	\$353,950
3 集寶香港有限公司 (現時消防服務保養商)	\$552,915

\* 新鴻基地產集團成員

備註:

#### 1. 工作內容包括

- 檢查消防警鐘線路由座數至總控制 Panel 房 (第 1 座、7 座及 9 座)
- 檢查消防加壓泵線路工程 (第 2 座及 8 座)，並提交檢查報告及維修建議
- 更換標準 12V X 7.2AH 2nos 電池 (第 1 座)
- 清洗天台消防水缸 (第 1~10 座天台消防缸)
- 更換 220V 消防警鐘 (第 2 座、4 座及 10 座，5 個)
- 更換 220V Breakglass (第 3 座及 8 座，2 個)
- 更換 80mm 消防龍頭 (第 3 座、5 座、7 座及 10 座，8 個)
- 更換 FS Inlet Plate (第 5 座及 7 座，2 個)
- 大修第 5 座天台泵房消防泵
- 大修第 8 座 L4 泵房消防中途泵
- 更換龍頭 White Gasket (第 8 座及 9 座，2 個)
- 更換 L4 平台街嚨頭栓地掣 CAP 頭 (第 6 座及 8 座，2 個)
- 更換 L4 平台 10 組 FS Inlet 龍頭及 4 寸止回閥 (第 1~10 座 L4 平台 FS Inlet)
- 更換 L1 行人通道牆身 9 組 FS Inlet 龍頭及 4 寸止回閥 (第 1,3~10 座 L1 行人通道牆身 FS Inlet 龍頭)

2. 完工後發出由消防處所簽發之消防裝置及設備證書 (FS251 證書)。

3. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。

服務處麥偉傑先生表示，上述工作內容中以維修第 5、8 座消防水泵及清洗第 1 至 10 座天台消防水缸佔較大比重，其餘的工作均為更換各座不同位置的消防設備配件。主席朱鉅唐先生表示，為確保屋苑的消防安全並符合法例要求，上述工程必需盡快進行。

各委員議決是否接納不足 5 間承辦商報價。

議決是否接納不足 5 間承辦商報價：		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、 司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、 葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、 盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過接納不足 5 間承辦 商報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決由「增力有限公司」承辦消防年檢後執修工程。

議決由「增力有限公司」承辦消防年檢後執修工程		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、 司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、 葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、 盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過議決由「增力有限公 司」承辦消防年檢後執修 工程
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「增力有限公司」承辦消防年檢後執修工程，合約總金額為港幣\$321,240。

後記：本處於會議後聯絡「增力」提出議價，獲覆同意將合約價由港幣\$321,240 調整至港幣\$314,800。

## 議程 2.2 - 議決維修 S2 走火梯工程

服務處李健勤先生表示，服務處於早前接獲消防處及屋宇署來信，指連接 L1 至 L4 層的 S2 走火梯設施損壞需要維修。維修內容涉及兩個部份，(一) 更換 3 組消防出路指示牌及 14 組 LED 照明光管供電線路工程、(二) 維修天花混凝土、油漆及鋼線玻璃工程。服務處就此索取維修報價，報價分析詳情如下。

### 部份一：更換 S2 走火梯 3 組消防出路指示牌及 14 組 LED 照明光管供電線路工程

承辦商	金額
1 增力有限公司 *	\$43,000
2 集寶香港有限公司 (現時消防服務保養商)	未能提供報價
3 江森自控香港有限公司	未能提供報價
4 順通電機工程有限公司	未能提供報價

\* 新鴻基地產集團成員

備註：

1. 更換 3 組消防出路指示牌及 14 支天花照明光管連線路。
2. 完工後發出由消防處所簽發之消防裝署及設備證書 FS251 及 WR1A 證書。
3. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。

主席朱鉅唐先生查詢其他承辦商未能報價的原因。服務處麥偉傑先生表示，上述維修的電燈線路需要連接至消防設施，故此承辦商需要兼備處理電力及消防設備的牌照。「集寶」雖然是專責消防設備維修，但是電燈維修部份卻不擅長，故無意參與報價。

各委員議決是否接納不足 5 間承辦商報價。

議決是否接納不足 5 間承辦商報價：		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過接納不足 5 間承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決由「增力有限公司」承辦更換 S2 走火梯 3 組消防出路指示牌及 14 組 LED 照明光管供電線路工程。

議決由「增力有限公司」承辦更換 S2 走火梯 3 組消防出路指示牌及 14 組 LED 照明光管供電線路工程		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過議決由「增力有限公司」承辦更換 S2 走火梯 3 組消防出路指示牌及 14 組 LED 照明光管供電線路工程
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「增力有限公司」承辦更換 S2 走火梯 3 組消防出路指示牌及 14 組 LED 照明光管供電線路工程，金額為 HK\$43,000-。

## 部份二：維修 S2 走火梯天花混凝土、油漆及鋼線玻璃工程

承辦商	金額
1 永豐工程發展有限公司	\$35,000
2 合益工程有限公司	\$68,000
3 信昌工程公司	\$85,000
4 創峯工程有限公司	\$99,000

備註：

1. 移除及維修 L1 至 L4 層 S2 走火梯天花石屎剝落，更換損壞的鋼線玻璃窗。
2. 承辦商需提供 12 個月免費保養期。

各委員議決是否接納不足 5 間承辦商報價。

議決是否接納不足 5 間承辦商報價：		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過接納不足 5 間承辦商報價。
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後通過接納不足 5 間承辦商報價。

各委員議決由「永豐工程發展有限公司」承辦維修 S2 走火梯天花混凝土、油漆及鋼線玻璃工程。

議決由「永豐工程發展有限公司」承辦維修 S2 走火梯天花混凝土、油漆及鋼線玻璃工程		票數	議決結果
贊成	主席朱鉅唐先生、秘書溫偉強先生、司庫俞偉華女士、委員黃嘉文女士、葉沛強先生、張瀚文先生、張德偉先生、盧巧翠女士、陳錦玲女士	9 票	通過議決由「永豐工程發展有限公司」承辦維修 S2 走火梯天花混凝土、油漆及鋼線玻璃工程
反對	/	0 票	
棄權	/	0 票	

經各委員議決後，通過由「永豐工程發展有限公司」承辦維修 S2 走火梯天花混凝土、油漆及鋼線玻璃工程，金額為 HK\$35,000-。

## **議程 2.3 - 討論屋苑索賠個案**

### **月租車 JA2922 索償事宜**

服務處李健勤先生表示，上述個案涉及一輛月租車 JA2922 於 2023 年 4 月 7 日停泊於 L3-127 車位時被天花滴水引致車頂及右邊車身有銹積，車主事後送往車房維修，向屋苑索償 \$9,140。個案經由管委會討論後認為商場業主需要為事件負上部份責任。及後，服務處接獲商場業主回覆，指事件是由於 L4 層住宅平台滲漏引致，故不會負責賠償，現續議有關議題。

經各委員討論後，同意向事主提供 \$4,570- (即一半維修費)作為和解金。服務處表示會繼續跟進。

### **月租車 RM9389 索償事宜**

服務處李健勤先生表示，新屯門中心停車場月租車輛 (RM9389) 於 2024 年 1 月 24 日約下午 1 時 40 分停泊在 L3 層 48 號車位時，車門及車頂被天花滴水沾污。經工程部檢查後懷疑事故是由於 L4 層住宅平台第 6 座對出地台位置滲漏引致。車主就事件向屋苑索償維修費用 \$38,446-。

服務處將有關個案轉交予屋苑保險公司跟進，經保險公司委託的公正行於 2024 年 2 月 5 日到場調查並與車主檢查車輛後，保險公司回覆指屋苑於事故上有責任，建議就事件向車主提供賠償，以避免衍生其他法律成本，而屋苑需要就事件向保險公司支付” Policy Excess” 「俗稱: 墊底費」港幣\$10,000。

經各委員討論後，同意向保險公司支付 \$10,000- 墊底費，以將個案交託屋苑保險公司處理。

## **議程 2.4 - 滙報屋苑訴訟個案**

### **第 7 座中層業戶設施滲漏個案**

就第 7 座中層 E 單位的設施滲漏個案，服務處於 2024 年 2 月 7 日已代表法團出席「小額錢債審裁處」聆訊，被告人當日於庭上否認單位有漏水，表示不認同有關申索。法團需就案件於 4 月 23 日或之前提交書面供詞，於 2024 年 5 月 17 日進行聆訊。

供詞重點內容如下。

1. 法團已就個案聘用公正行於 2023 年 12 月 7 日進行檢驗，檢驗報告顯示外牆爆裂是由於被告人單位滲漏所致。故此，被告人需要向屋苑賠償外牆維修費。
2. 回應被告人的供詞，對方表示於 2024 年 1 月 5 日聘用承辦商維修浴室，及後在 2024 年 1 月 8 日安排公證行作檢驗，而該報告表示其單位沒有漏水。然而，維修後的檢驗報告並不能證明該單位在此前沒有漏水，其說法並不合理。另外，服務處於 2024 年 1 月 8 日 (即該報告檢測日)，發現有呈橙黃色的水從該單位滴下，推斷正是該公證行報告中描述所使用的橙黃色測試劑。因此，法團對該報告的檢測結果表示不認同。
3. 法團分別於 2024 年 2 月 20 日及 4 月 8 日委託服務處到被告人的下層單位視察及量度濕度，發現上述位置滲水情況持續。

委員張瀚文先生表示，就上述第 2 點，對方有可能仍然強詞奪理否認有漏水，向服務處查詢應對方法。服務處李健勤先生表示，現時我方旨在就被告人作供的不合理處提出質疑，繼而要求對方於庭上作出回應。此外，按一般程序，我方亦可以要求對方的公正行職員上庭作供，屆時我方可以即場提出上述疑問。按照雙方於庭上的作供表現，會影響到審裁官判斷證供的可靠性，相信審裁官會作出公正的裁決。

### **第 1 座高層單位欠交管理費個案**

第 1 座某高層單位由 2017 年 10 月欠交管理費至今，該個案已委託「禰氏」入稟「區域法院」申請「押記令」，案件將於 2024 年 6 月 6 日進行聆訊。

### **第 10 座高層單位欠交管理費個案**

就第 10 座某高層單位欠交管理費個案，被告人於 2024 年 3 月 8 日已全數清還管理費欠款連利息合共 \$52,582.03。至 4 月 10 日，法團已向「小額錢債審裁處」提交中止聆訊通知，有關個案完結。

此外，上述第 10 座業戶於 2024 年 2 月 19 日入稟「小額」，表示「報銷因為維修工程損毀門鐘系統連管道」，向服務處及法團索償港幣\$75,000-，服務處於 2024 年 4 月 16 日已代表法團出席聆訊。申索人於庭上未有針對申索項目(損毀門鐘)提供具體證據，另提出對屋苑的各種不滿，認為屋苑需要向他作出賠償。審裁官表示他未能針對申索內容提供證據，故建議他中止申索個案。最後對方中止上述申索個案。

### **議程 2.5- 屋苑派發垃圾膠袋事宜**

服務處李健勤先生表示，政府宣布都市固體廢物收費計劃的實施日期由原定的 2024 年 4 月 1 日延期至 8 月 1 日，故此，服務處建議屋苑繼續向居民派發一般垃圾膠袋直至都市固體廢物收費實施為止。管委會表示同意有關安排。

### **議程 2.6- 屋苑臨時晾曬區安排事宜**

服務處李健勤先生表示，服務處將安排於 6 月至 8 月在第 1 座後園位置設臨時晾曬區以供居民使用。管委會表示同意有關安排。

會議於 2024 年 4 月 19 日晚上約 11 時 30 分結束。



新屯門中心業主立案法團  
第十二屆管理委員會  
主席朱鉅唐先生